



Nr. UR2023-002851/ 11.07.2023

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „IMOBIL MIXT DE LOCUINTE COLECTIVE
CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU PARCAJE LA SUBSOL, AMENAJARI
ACCESE AUTO SI PIETONALE, AMENAJARE PARCELA”, str. Budai Deleanu nr. 23,
Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre cu nr. UR2023-002851/ 30.06.2023 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „IMOBIL MIXT DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU PARCAJE LA SUBSOL, AMENAJARI ACCESE AUTO SI PIETONALE, AMENAJARE PARCELA”, str. Budai Deleanu nr. 23, Timișoara, prin care se propune construirea unui imobil de locuințe colective cu funcțiuni complementare în regim de înălțime maxim S+P+3E+Er, cu parcaje la subsol.

Facem următoarele precizări:

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara și strategia de dezvoltare și renovare urbană promovată de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara;

Având în vedere solicitarea domnului MEICI MARIUS pentru inițiatorul RIAMMSI IMOBILIARE SRL, înregistrată cu nr. UR2023-002851/ 30.06.2023, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „IMOBIL MIXT DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU PARCAJE LA SUBSOL, AMENAJARI ACCESE AUTO SI PIETONALE, AMENAJARE PARCELA”, str. Budai Deleanu nr. 23, Timișoara;

Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 1135/28.40.2021 prelungit până la data de 27.04.2024, respectiv prevederile Deciziei de încadrare nr. 137/21.11.2022 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș;

Ținând cont de Avizului de Oportunitate nr. 09/27.05.2021, respectiv de Avizul Arhitectului Sef nr. 13/11.05.2023;

Documentația Plan Urbanistic Zonal "IMOBIL MIXT DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU PARCAJE LA SUBSOL, AMENAJARI ACCESE AUTO SI PIETONALE, AMENAJARE PARCELA", str. Budai Deleanu nr. 23, Timișoara, inițiator RIAMMSI IMOBILIARE SRL, proiectant SYNAPSE STUDIO SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. WALDOR HANS I. FACKELMAN – pentru categoria D1E, a fost afișată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Timișoara începând cu 13.01.2023, cu ocazia demarării Etapei 2 – etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent, de informare și consultare a publicului, conform H.C.L. nr. 140/2011, modificat prin H.C.L. nr. 218/08.06.2020; în perioada 13.01.2023 - 08.02.2023, de informare și consultare a populației nu s-au formulat sugestii și obiecții din partea publicului cu privire la această investiție; la întâlnirea cu proiectantul SYNAPSE STUDIO SRL, programată a se organiza în data de 17.01.2023, între orele 13.00 – 14.00, prin platforma online Zoom, nu a participat nici o persoană interesată.



construcției vecine), respectiv ca **proprietar asupra construcțiilor C1, C2 existente pe teren pe MEICI MARIUS**, care și-a dat acordul pentru investițiile propuse prin PUZ (inclusiv demolarea construcțiilor C1, C2 existente pe teren), conform Acordului Notarial cu nr. 559/07.04.2023.

Prin Planul Urbanistic Zonal „**IMOBIL MIXT DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU PARCAJE LA SUBSOL, AMENAJARI ACCESE AUTO SI PIETONALE, AMENAJARE PARCELA**”, str. Budai Deleanu nr. 23, Timișoara, se propune construirea unui imobil de locuințe colective cu funcțiuni complementare în regim de înălțime maxim S+P+3E+Er, cu parcaje la subsol.

Indicii propuși prin documentație și în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. 13/11.05.2023, sunt următorii:

- POT maxim = 40%, CUTmax = 1,9;
- regim de înălțime maxim S+P+3E+Er; retragerea fațadei etajului retras: 1,8 m pe latura străzii Budai Deleanu și minim ½ din înălțimea acestuia pe celelalte laturi (cu excepția calcanului);
- Hmax cornisa = 13,5 m;
- Hmax coama = 17 m;
- Spații verzi amenajate minim 25.00% din suprafața totală a terenului (Lot 5 - zonă verde compactă) - conform Deciziei etapei de încadrare nr. 137/21.11.2022 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș, respectiv spații verzi și plantate de minim 30% - conform HCL nr. 289/21.06.2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020";
- Se va respecta limita maximă de implementare a construcției în regim de înălțime de maxim S+P+3E+Er, prevăzută în planșa nr. U03 - „Reglementări urbanistice - zonificare”, astfel:
 - retragere față de aliniament – 0.00 m (la aliniamentul străzii Budai Deleanu);
 - retragere față de limita laterală din dreapta (nr. 25) – calcan;
 - retragere față de limita laterală stânga – minim 8.00 m;
 - retragere față de limita posterioară – edificabilul se va alinia cu cel din stanga parcelei beneficiarului (str. Mangalia nr. 1, pe care a fost aprobat PUZ prin HCL nr. 275/2018);
- Se va respecta H.C.L. nr. 4 din 28.01.2003 privind aprobarea realizării aliniamentelor de arbori aferente drumurilor publice aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara;
- În cazul în care parcelele sunt parțial grevate de o servitute de utilitate publică, POT și CUT se vor calcula la suprafața efectivă rămasă în proprietate privată, iar autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public.
- Circulații și accese: accesul auto se vor realiza din Aleea Gorunului, respectiv accesul pietonal din strada Budai Deleanu, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2022-001341/16.06.2022; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu art. 33 și Anexa 5 din HG nr. 525/1996, în concordanță cu funcțiunea propusă;



2. Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu Avizului Arhitectului Șef cu nr. cu nr. 13/11.05.2023:

- POT maxim = 40%, CUTmax = 1,9;
- regim de înălțime maxim S+P+3E+Er; retragerea fațadei etajului retras: 1,8 m pe latura străzii Budai Deleanu și minim ½ din înălțimea acestuia pe celelalte laturi (cu excepția calcanului);
- Hmax cornisa = 13,5 m;
- Hmax coama = 17 m;
- Spații verzi amenajate minim 25.00% din suprafața totală a terenului (Lot 5 - zonă verde compactă) - conform Deciziei etapei de încadrare nr. 137/21.11.2022 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș, respectiv spații verzi și plantate de minim 30% - conform HCL nr. 289/21.06.2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020";
- Se va respecta limita maximă de implementare a construcției în regim de înălțime de maxim S+P+3E+Er, prevăzută în planșa nr. U03 - „Reglementări urbanistice - zonificare”, astfel:
 - retragere față de aliniament – 0.00 m (la aliniamentul străzii Budai Deleanu);
 - retragere față de limita laterală din dreapta (nr. 25) – calcan;
 - retragere față de limita laterală stânga – minim 8.00 m;
 - retragere față de limita posterioară – edificabilul se va alinia cu cel din stânga parcelei beneficiarului (str. Mangalia nr. 1, pe care a fost aprobat PUZ prin HCL nr. 275/2018);
- Se va respecta H.C.L. nr. 4 din 28.01.2003 privind aprobarea realizării aliniamentelor de arbori aferente drumurilor publice aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara;
- În cazul în care parcelele sunt parțial grevate de o servitute de utilitate publică, POT și CUT se vor calcula la suprafața efectivă rămasă în proprietate privată, iar autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de drumuri vor deveni domeniu public.
- Circulații și accese: accesele auto se vor realiza din Aleea Gorunului, respectiv accesul pietonal din strada Budai Deleanu, în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație nr. DT2022-001341/16.06.2022; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu art. 33 și Anexa 5 din HG nr. 525/1996, în concordanță cu funcțiunea propusă;
- Servituți: se vor respecta servituțile trecute în „Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare - Etapa a 3-a elaborare P.U.G. Timișoara”, aprobate prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013;
 - **Echipare tehnico-edilitară:** pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 355/28.06.2022.

3. Prezentul Planul Urbanistic Zonal „IMOBIL MIXT DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU PARCAJE LA SUBSOL, AMENAJARI ACCESE



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ
BIROUL AVIZARE PUD/PUZ

Bd. Constantin Diaconovici Loga, nr. 1, 300030, tel/fax +40 256 408435
e-mail:dezvoltareurbana@primariatm.ro, internet:www.primariatm.ro

acordul pentru investițiile propuse prin PUZ (inclusiv demolarea construcțiilor C1, C2 existente pe teren), conform Acordului Notarial cu nr. 559/07.04.2023, pentru a fi supus analizării și aprobării în plenul consiliului local.

ARHITECT ȘEF
Gabriel Almăjan

ȘEF BIROU
Monica Mitrofan

CONSILIER
Liliana Iovan